



**DEPARTEMENT  
D'ILLE ET VILAINE  
Commune de Guignen**

**Révision du  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**DOSSIER D'APPROBATION**

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	24.10.2016	01.07.2019	27.01.2020

**RENNES (siège social)**

Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
**Tél : 02 99 14 55 70**  
**Fax : 02 99 14 55 67**  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

**NANTES**

Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
**Tél. : 02 40 94 92 40**  
**Fax : 02 40 63 03 93**  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

**OAP**

***Pièce 4***

Code affaire : 16-0160  
Resp. étude : PS





## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>4</b>
<i>CADRE JURIDIQUE.....</i>	<i>4</i>
<i>TRADUCTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) .....</i>	<i>4</i>
<i>LES SECTEURS &amp; SITES CONCERNES PAR LES OAP .....</i>	<i>4</i>
<i>UNE URBANISATION EXCLUSIVEMENT SOUS FORME D'OPERATIONS D'ENSEMBLE .....</i>	<i>4</i>
<b>LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP .....</b>	<b>6</b>
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : Les Bretellières bis .....</i>	<i>7</i>
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : Le Cormier .....</i>	<i>8</i>
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : secteur sud Mairie.....</i>	<i>10</i>
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : ZAC tranche 3 (secteur des Jonquières) .....</i>	<i>12</i>
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : secteur rue de Lassy .....</i>	<i>14</i>
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : secteur à vocation d'activités de la Roche Blanche .....</i>	<i>15</i>

## PREAMBULE

---

### CADRE JURIDIQUE

---

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. ».*

### TRADUCTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

---

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont vocation à définir, pour un secteur donné, les modalités d'aménagement envisagées. Elles se présentent sous forme écrite et/ou graphique. Les OAP peuvent être déclinées selon trois axes :

- ▶ Mobilités / déplacements : accès au site, desserte interne, circulations des véhicules, continuités douces...
- ▶ Environnement naturel et paysager : éléments paysagers à conserver (haies, espaces naturels...), vues à mettre en valeur ou à préserver...
- ▶ Programmation : objectifs de densités, objectif de mixité sociale, volumétries, principes d'implantation...

### LES SECTEURS & SITES CONCERNES PAR LES OAP

---

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur l'agglomération. **3 sites à vocation principale d'habitat, 1 site à vocation principale d'activités et un site à vocation principale d'équipement** font l'objet d'OAP spécifiques. Ces sites sont identifiés par une trame spécifique au règlement graphique.

### UNE URBANISATION EXCLUSIVEMENT SOUS FORME D'OPERATIONS D'ENSEMBLE

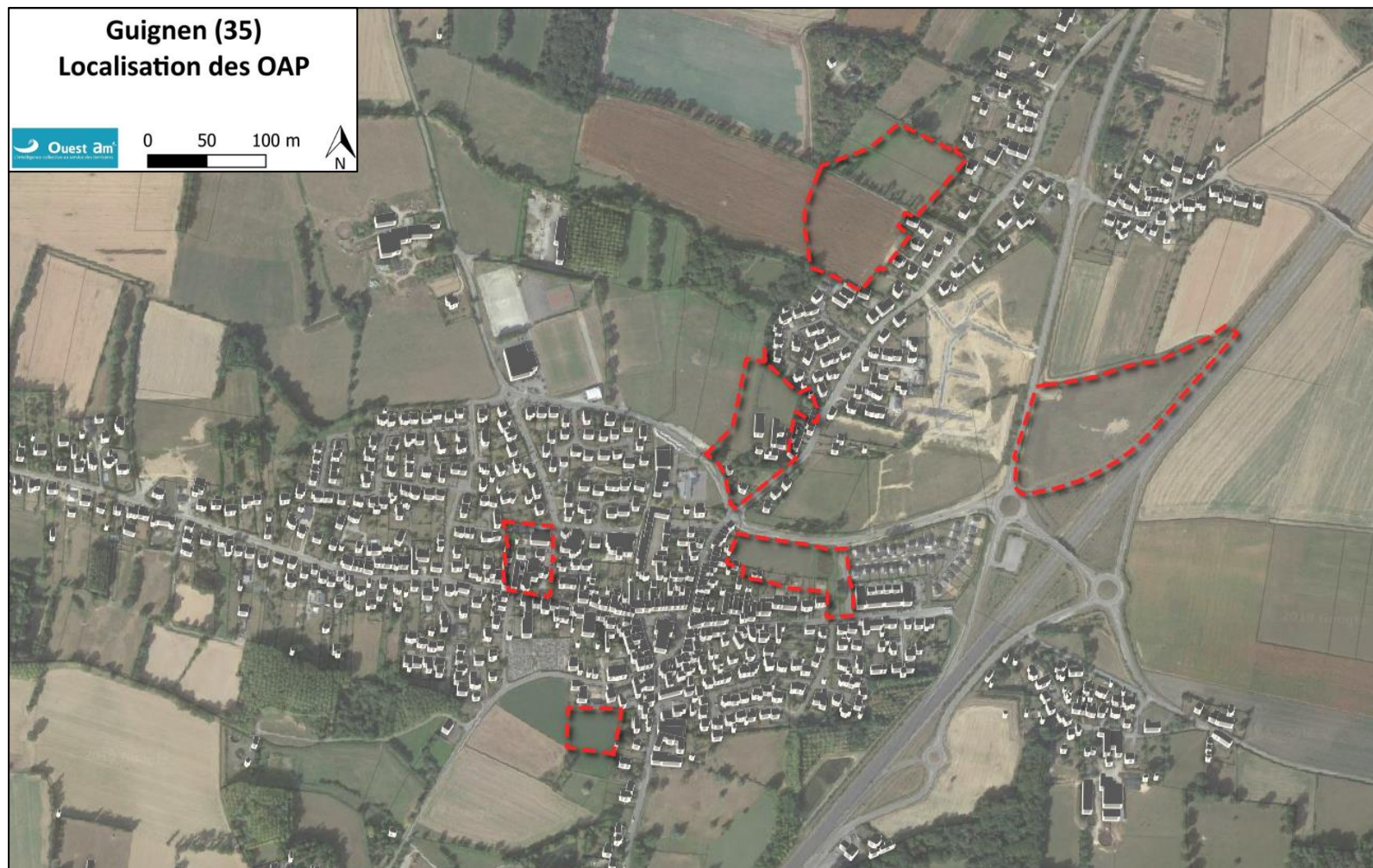
---

De manière à garantir la cohérence de l'urbanisation, chaque site à vocation d'habitat concerné par une OAP ne pourra être aménagé que dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (éventuellement en plusieurs phases).

Un échéancier indicatif permet de connaître la période de réalisation des différentes opérations (Cf. Tableau ci-dessous).

Nom du secteur	Echéancier indicatif de la réalisation des opérations
Le Cormier	2020 – 2021
Tranche 3, ZAC de la Vigne	2020 – 2021
Secteur de La Roche Blanche	2020 – 2021
Les Bretellières Bis	2020 - 2022
Secteur rue de Lassy	2023 – 2024
Secteur Sud Mairie	2027

## LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP

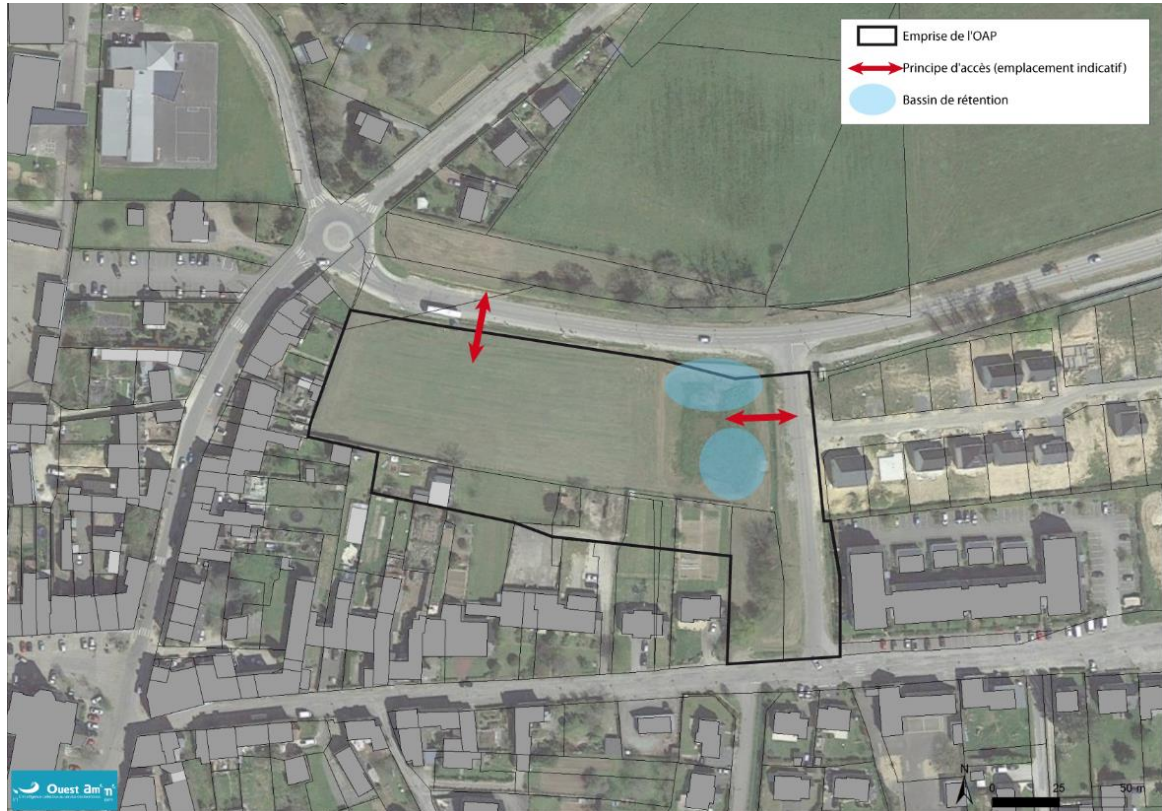


## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LES BRETILLIERES BIS

1,4 ha environ, la réalisation d'environ 36 logements de typologie variée avec rez-de-chaussée commercial sur une surface d'environ 500m<sup>2</sup>.

Période prévisionnelle de réalisation : 2020 – 2021.

### Orientations graphiques



### Orientations littérales

#### Principaux objectifs de l'aménagement

- ▶ Créer un quartier à vocation d'habitats et proposant une mixité d'habitat et de commerce ;
- ▶ Proposer de nouveaux commerces avec une mixité de programme habitat/commerce ;
- ▶ Affirmer l'entrée de ville le long de la rue Jean de Saint-Amadour ;
- ▶ Un accès se fera par la rue Jean de Saint Amadour, l'accès sur la rue Marguerite D'Elbiest pourra être réalisé dans un second temps.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LE CORMIER

1,9 ha environ, environ 36 logements dont 15% de logements à caractère social (locatif ou accession).

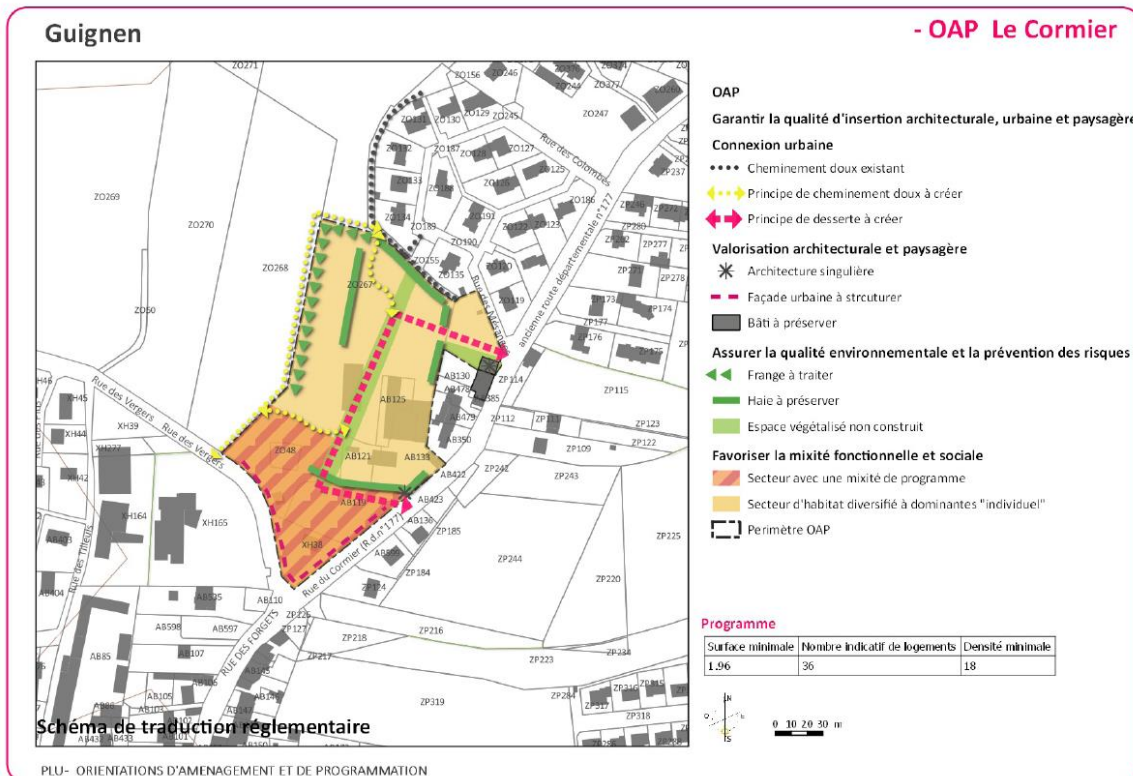
Période prévisionnelle de réalisation : 2020 – 2021.

### Contexte

Situé au cœur de Guignen, le secteur s'insère à proximité des équipements (équipements sportifs, écoles, ...) et commerces (du centre ancien ainsi que les futurs commerces qui s'installeront sur la rue Jean de Saint-Amadour). Il s'insère à proximité de bâti ancien structurant la rue du Cormier et à l'arrière d'un lotissement pavillonnaire plus récent.



### Orientations graphiques



### Orientations littérales

#### Principaux objectifs de l'aménagement

- ▶ Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir des populations diversifiées dans le centre de Guignen (à proximité des équipements et commerces) ;

- ▶ Proposer de nouveaux commerces avec une mixité de programme habitat/commerce au sud du secteur ;
- ▶ Affirmer l'entrée de ville et l'arrivée dans le secteur des équipements depuis la rue Jean de Saint-Amadour.

#### **Orientations paysagères, environnementales et urbaines**

- ▶ Structurer par du bâti sur la rue du Verger et celle du Cormier dans la continuité du travail mené sur les secteurs anciens et sur les projets en cours à l'Est du carrefour ;
- ▶ Préserver les structures bocagères existantes ;
- ▶ Conforter les vues sur l'église depuis le Nord du site avec des espaces végétalisés non construits supports de déplacements doux ;
- ▶ Préserver les bâtis anciens qualitatifs présents sur le site ;
- ▶ Penser une transition douce entre le site et le secteur de la future école avec le traitement d'une frange : penser à la sécurité des usagers utilisant les déplacements piétons (écoliers, ...) ;
- ▶ Penser la mixité de programme sur la pointe Sud du site en relation avec la rue du Cormier.

#### **Accès et desserte du secteur** (Positionnements des principes à affiner lors du projet)

- ▶ Reconnecter les continuités douces avec les cheminements existants avec :
  - Le lotissement existant au Nord,
  - Le sud du site pour aller vers le centre ancien,
  - Les futurs commerces,
  - Les futures liaisons douces de l'équipement scolaire.
- ▶ Créer des principes de desserte se connectant sur la rue du Cormier et celle des Mésanges ;
- ▶ Ne pas créer de principe de desserte débouchant sur la rue du Verger.

#### **Densité minimale**

- ▶ Atteindre au moins 18 logements/ha (voiries et espaces verts publics compris).

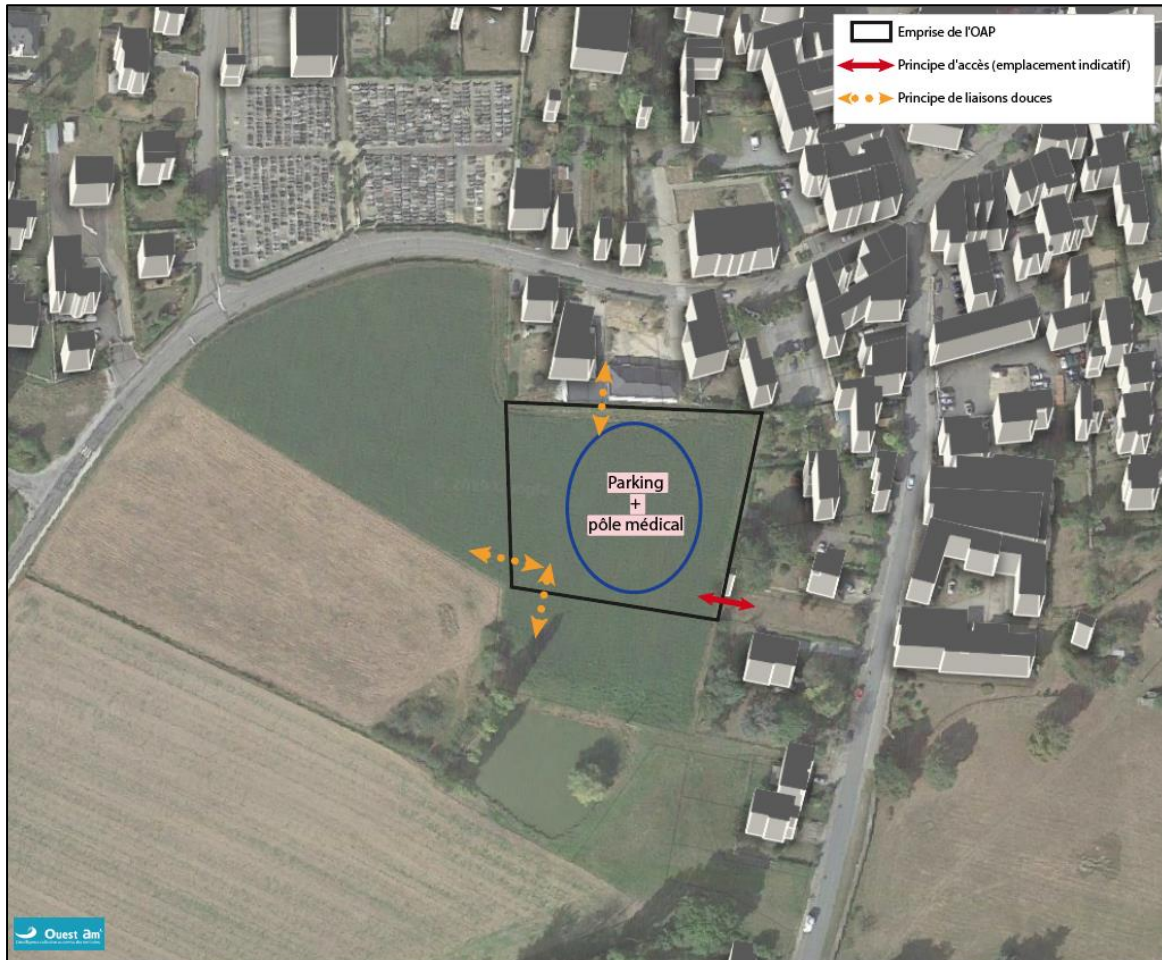
#### **Mixité sociale**

- ▶ Environ 15 % des logements de l'opération devront être des logements à caractère social.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR SUD MAIRIE

Période prévisionnelle de réalisation : 2027.

### Orientations graphiques



### Orientations littérales

#### Principaux objectifs de l'aménagement

- ▶ Créer un secteur d'équipement au Sud de la mairie par la réalisation d'un pôle médicale, de secteurs de stationnement et de l'extension du cimetière ;
- ▶ Assurer les continuités douces entre ces équipements et les secteurs situés à proximité (espace de la prairie, mairie, cimetière...) ;
- ▶ Prévoir et anticiper la renaturation de la vallée et des zones humides situées à proximité et potentiellement impactées par le projet ;
- ▶ Un traitement paysager au sud du secteur permettra une bonne intégration paysagère du projet.

#### Accès et desserte du secteur

- ▶ L'accès motorisé unique à la zone se fera depuis la RD42 ;
- ▶ Des liaisons piétonnes permettront de circuler aisément sur la zone ;
- ▶ Des amorces de liaisons permettront des relier le cimetière existant et l'espace de la prairie ;

- ▶ Enfin, la rue Basse (**emplacement réservé n°6**) permettra la desserte directe des parcelles réservées au cabinet médical et au parking. Cette parcelle a été retenue car elle donne un accès direct entre le cabinet médical et le futur parking, ce dernier étant au centre de l'unité foncière.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : ZAC TRANCHE 3 (SECTEUR DES JONQUIERES)

Période prévisionnelle de réalisation :

- 2020 – 2021 pour la Tranche 3,
- 2026 pour les Tranches 4 et 5.

### Orientations littérales

Les principaux objectifs de l'aménagement urbain de la ZAC sont de :

- ▶ Créer des espaces publics conviviaux ;
- ▶ Prolonger le tissu urbain central ;
- ▶ Traiter les nouvelles limites de l'agglomération par un urbanisme de qualité ;
- ▶ Assurer la mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements) ;
- ▶ Qualifier une nouvelle entrée de ville ;
- ▶ Veiller à assurer une mixité sociale.

*Schéma d'intention du phasage de la ZAC et d'intention d'aménagement de la tranche 3*



Les orientations paysagères et environnementales :

- ▶ La haie qui longe la limite Nord du site est conservée et confortée ;
- ▶ La continuité entre la zone humide située au Nord du site et celle située au Sud est reconstituée par l'intermédiaire d'un ruisseau à ciel ouvert intégré au sein d'une large bande d'espaces verts (environ 15 m de large) qui permettra également de supporter un cheminement doux ;
- ▶ Un cône visuel sur le clocher du bourg sera matérialisé par un espace vert (axe Nord-Sud au cœur de l'opération) ;

- ▶ Les espaces situés en limite Sud constituent de larges espaces verts permettant la gestion de l'eau pluviale. Ces derniers seront paysagers et participeront à la qualité de cadre de vie des habitants ;
- ▶ Enfin, la structure urbaine permet de dégager des cœurs d'îlots verts constitués par les jardins privés ;
- ▶ Prévoir la renaturation du ruisseau à ciel ouvert intégré au sein d'une large bande d'espace vert (environ 15 m de large).

**Prise en compte de l'environnement<sup>1</sup> :**

- ▶ Réduction de la surface totale de la ZAC et intégration dans un projet urbain global ;
- ▶ Prise en compte de l'environnement, paysage, biodiversité et de la qualité du cadre de vie à travers la création de nouvelles continuités, l'intégration des franges urbaines nouvelles, utilisation d'essences locales, ... ;
- ▶ Améliorer la gestion de l'eau à travers des solutions alternatives ;
- ▶ Préservation des mares et leurs abords, les ruisseaux, la trame bocagère, les boisements, les prairies humides, ... ;
- ▶ Mise en place de mesures d'évitement vis-à-vis du patrimoine naturel recensé ;
- ▶ Mise en place de mesures compensatoires dans le cadre de l'intégration de l'urbanisation nouvelle dans son environnement, du respect des morphologies existantes, de la prise en compte du patrimoine naturel à travers la préservation des habitats de la future urbanisation ... ;
- ▶ Limiter l'impact sur le milieu naturel à travers le maintien et la création de liaisons écologiques sur l'ensemble de la zone ;
- ▶ Prise en compte des risques naturels et technologiques à travers, notamment, la mise en place de mesures compensatoire pour la gestion des eaux pluviales ;
- ▶ Favoriser la récupération des eaux pluviales dans le cadre de la thématique de préservation de la ressource en eau potable ;
- ▶ Prise en compte de la thématique de mobilités à travers la gestion des déplacements ainsi que le traitement des surfaces (circulation douce, covoiturage, matériaux perméables pour les stationnements, ... ) ;
- ▶ Prise en compte de la thématique énergie à travers la mise en place de mesures d'évitement concernant, notamment, l'éclairage public.

---

<sup>1</sup> Source : Complément d'étude d'impact, ZAC de la Vigne, Acanthe pour la commune de Guignen.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR RUE DE LASSY**

0,8 ha environ, environ 38 logements dont au moins 20% de logements à caractère social (locatif ou accession).

Période prévisionnelle de réalisation : 2023 – 2024.

Orientations graphiques et littérales

**ZONE À VOCATION D'HABITATIONS RUE DE LASSY**



→ Espace de convivialité

LÉGENDE

Emprise de l'OAP

Principe de liaisons douces (emplacement indicatif)

Principe d'accès et de voirie (emplacement indicatif)

Front bâti

Espace paysager

**Principaux objectifs de l'aménagement**

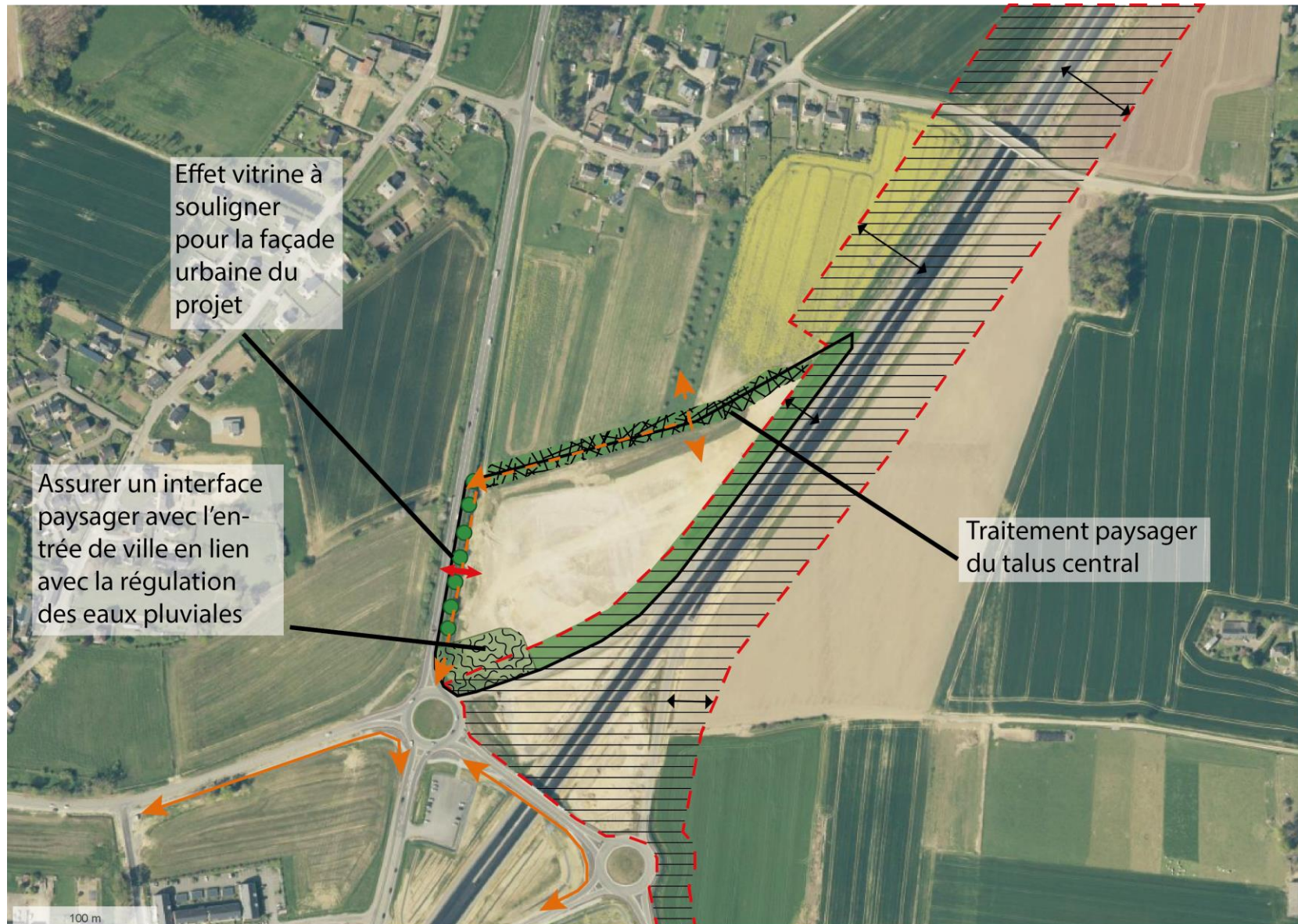
- ▶ Séquencer les accès et continuités viaires suivant la rue de Lançy pour garantir une sécurisation de la voirie ;
- ▶ Assurer et poursuivre les continuités douces entre les équipements et les secteurs situés à proximité, espaces résidentiels et le bourg ;
- ▶ Permettre des franchissements piétons confortables et sécurisés, pour la rue de Lançy et les carrefours ;
- ▶ Maintenir des perméabilités visuelles traversant le site ;
- ▶ Maintenir la vue donnée sur la façade noble de la « maison du Directeur », élément du patrimoine local et en conserver le bâtiment existant ;
- ▶ Démolir la longère et le préau pour ouvrir le site ;
- ▶ Disposer un front bâti le long de la rue de Lançy dans le respect de la trame bâti existante ;
- ▶ Disposer une mixité de logements collectifs et individuels ;
- ▶ Orienter et disposer les bâtiments en prenant en compte les vues et la luminosité nécessaire aux logements ;
- ▶ Aménager et mutualiser des espaces de stationnement pour les résidents, visiteurs et la salle multi-usage.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR A VOCATION D'ACTIVITES DE LA ROCHE BLANCHE**

3 ha environ.

Période prévisionnelle de réalisation : 2020 – 2021.

**ZONE A VOCATION D'ACTIVITES**



LÉGENDE

- Emprise de l'OAP
- Liaisons douces existantes
- Principe de liaisons douces
- Accès unique et sécurisé (emplacement indicatif)
- Espace de recul Loi Barnier
- Marge de recul 35 m
- Marge de recul 75 m
- Ecran végétal à créer (Haie bocagère)
- Espace paysager pour les eaux pluviales
- Allée paysagère (mail planté et haie bocagère)



Transition boisée et fenêtre visuelle.



Traitement des limites : fossé, arbres et espaces enherbés et piétons.



Liaison douce avec axe plantée et gestion différenciée.

### Orientations littérales

Cf. annotations sur schéma.

#### **Etudes de dérogation à la loi Barnier**

Le secteur fait l'objet d'une étude de dérogation à la loi Barnier. De ce fait, le projet urbain traduit dans cette orientation permet un recul de la marge inconstructible depuis l'axe de la route départementale de 75m à 35m (cf. annexe au rapport de présentation).